

DROIT DE PRÉEMPTION ARTISANAL ET COMMERCIAL

RAPPORT D'ANALYSE

Luneray

Septembre 2023



LUNERAY



SOMMAIRE

Contexte	3
Le droit de préemption	4
Situation	6
État du commerce et de l'artisanat et menaces	8
Enjeux	17
Le périmètre retenu	18
Annexes	20

CONTEXTE

Depuis plusieurs années, les villes et en particulier les petites et moyennes villes font face à une déprise de leurs centres-bourgs. Leurs commerces et leur artisanat sont confrontés à un environnement en constante mutation.

La crise sanitaire a exacerbé les évolutions des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

Pour le maintien et le développement de la diversité commerciale sur les territoires, il devient déterminant de prendre en compte les enjeux liés :

- à l'apparition de nouvelles formes de concurrence,
- à l'évolution des comportements des consommateurs,
- aux dynamiques entre les centres-bourgs et les zones périphériques (coûts immobiliers, fonciers ...),
- à l'évolution sociodémographique des commerçants (transmission des commerces).

Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité, surtout en centre-bourg, constitue un enjeu fort, tant pour des raisons économiques que sociales (générateur de dynamique urbaine, de convivialité, d'animation).

Dans ce contexte, la Communauté de communes Terroir de Caux et la Commune de Luneray ont mis en place plusieurs programmes et actions favorisant le maintien de l'activité commerciale et artisanale ces dernières années :

- Les subventions de la Communauté de communes pendant la crise Covid telle que la participation au dispositif Impulsion Résistance porté par la Région Normandie,
- La subvention « aide à l'immobilier » de la Communauté de communes cofinancée avec le Département de la Seine-Maritime destinée aux entreprises artisanales et commerciales,
- Le passage en zone bleue des places de stationnement en centre-bourg,
- Le projet, porté par la Commune, de requalification des espaces publics du centre-bourg,
- L'accompagnement numérique des commerçants assuré conjointement par les services de Communauté de communes et la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole,
- Le programme national Petites Villes de Demain (PVD) en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

En continuité de ces actions et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, la Communauté de communes Terroir de Caux a souhaité développer une connaissance fine de son tissu commercial local (localisation des activités commerciales, localisation des grandes surfaces commerciales, localisation des locaux vacants, etc.). La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole a ainsi mis en place, en 2022, un observatoire du commerce à l'échelle de Terroir de Caux dans le cadre d'une convention partenariale avec la Communauté de communes et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Normandie.

Cet observatoire identifie les actions susceptibles de renforcer l'attractivité commerciale des principaux centres-bourgs du territoire comme l'institution du droit de préemption « commercial et artisanal » en particulier sur les polarités du territoire intercommunal dont fait partie le centre-bourg de Luneray.

Les données présentées ci-après sont issues de cet observatoire sur la base des enquêtes menées entre mai et juillet 2022.

LE DROIT DE PRÉEMPTION

Dans les secteurs à enjeux, les Communes peuvent instituer le droit de préemption « commercial et artisanal ». Cet outil donne la possibilité de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux disponibles à la vente (fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial) afin de pérenniser et/ou diversifier l'offre commerciale et artisanale en centre-bourg.

Pour la Commune de Luneray, l'institution du droit de préemption « commercial et artisanal » répond à la volonté de préserver la diversité du tissu commercial du centre-bourg et de prévenir le développement des activités de services sur certains axes stratégiques.

Cette institution répond aux objectifs fixés dans les documents stratégiques suivants :

- Le Contrat de Relance et de Transition Écologiques (CRTE) 2021-2026 : axe 1 « Aménager durablement le territoire tout en favorisant l'économie, l'habitat et le tourisme », sous-axe 2 « Renforcer les pôles de proximité (création de commerces de proximité, développement des circuits-courts) » ;
- La stratégie de revitalisation des centres-bourgs élaborée dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain (PVD) formalisée à travers la convention cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Cette stratégie s'appuie notamment sur l'étude « Shop'in » réalisée

dans le cadre du marché à bons de commande de la Banque des Territoires, AMO destinée à accompagner les collectivités afin de :

- proposer un panorama représentatif de la santé de l'activité commerciale des centres-bourgs et de mesurer leur niveau de résilience,
 - repérer rapidement les secteurs fragilisés voire défaillants, pour mettre en œuvre les outils d'action publique les mieux adaptés,
 - permettre in fine aux communes de prioriser efficacement leur politique de relance et leurs investissements ;
- Les enjeux issus du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH) en cours d'élaboration : « Soutenir le tissu commercial et la vitalité des centres-bourgs en adoptant une politique d'encadrement de l'installation des enseignes commerciales et en priorisant les localisations destinées à accueillir du commerce » ;
 - Les recommandations, comme vu précédemment, de l'observatoire du commerce.

Le droit de préemption « commercial et artisanal » est encadré par le Code de l'urbanisme, en particulier par les chapitres IV des parties législative et réglementaire : « Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial » (articles L214-1 à L214-3 et R214-1 à R214-19).

Des fiches pédagogiques sont disponibles sur internet :

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_dp_commercial_v2_cle79ea3e.pdf

https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/2328_EPFB-FicheBAO-FONC10-201029.pdf

SITUATION

La Commune de Luneray fait partie de la Communauté de communes Terroir de Caux née de la fusion en 2017 de :

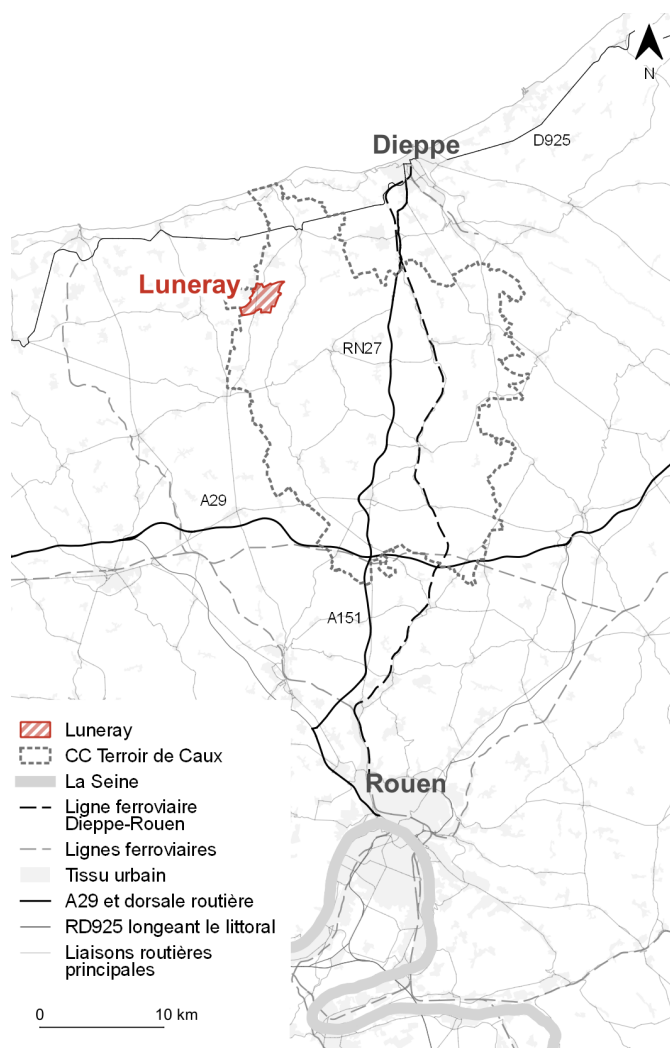
- la Communauté de communes Saâne et Vienne,
- la Communauté de communes Varenne et Scie,
- la Communauté de communes des Trois Rivières,
- les Communes de Bracquetuit, Cressy, Cropus.

Composée de 79 communes, elle se situe au nord du département de la Seine-Maritime et accueille 37 872 habitants (Insee 2019) sur 489,3 km².

Une position stratégique à proximité de Dieppe et du littoral

À l'interface de l'agglomération dieppoise, Luneray profite de la proximité :

- du littoral et de l'une de ses principales dessertes routières : la RD925 parallèle à la côte, connectant Le Havre au Tréport en passant par Dieppe, St-Valery-en-Caux et Fécamp;
- de la liaison Transmanche Dieppe-Newhaven via le port de Dieppe, un des principaux ports de la côte normande pour les flux transmanche (le 3ème port normand en matière de flux de passagers et le 4ème pour le fret);
- de la ligne ferroviaire Rouen-Dieppe donnant accès aux liaisons nationales et internationales via Rouen et Paris (à moins d'une demi-heure des gares de Dieppe, Longueville-sur-Scie et Val-de-Scie);
- d'infrastructures de transport structurantes, la RN27 et l'A151, dorsale routière Nord-Sud entre Dieppe et Rouen qui connecte le territoire :
 - à l'A29 / E44 au sud de la CC (Le Havre - Amiens vers l'Europe du Nord),
 - à l'A13 (Caen - Paris vers l'Espagne).

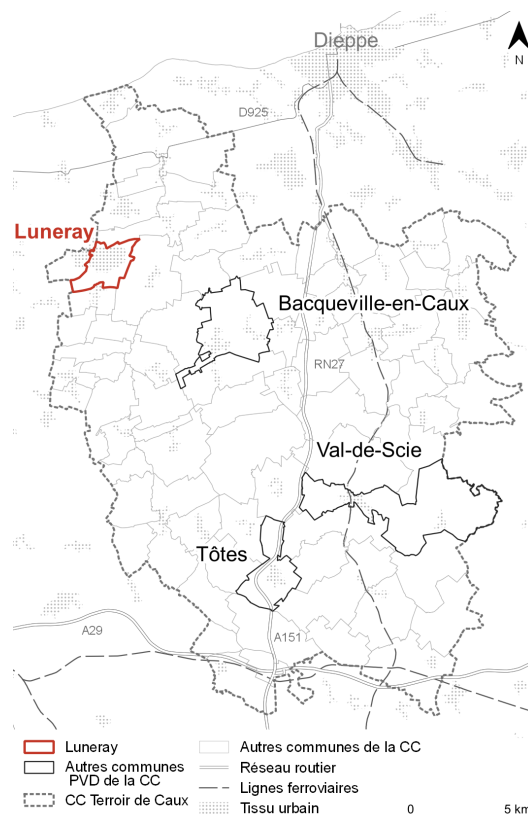


1 des 4 Petites Villes de Demain de la Communauté de communes

Luneray est l'une des 4 communes retenues à l'Appel à Manifestation d'Intérêts Petites Villes de Demain avec Bacqueville-en-Caux, Tôtes et Val-de-Scie. Elle a été définie comme étant l'un des pôles d'équilibre par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Dieppois Terroir de Caux approuvé le 28 Juin 2017.

Au sein de la Communauté de communes, elle accueille :

- une des parts les plus importantes de population avec 2169 habitants,
- de nombreux logements (1154 log.),
- le plus d'emplois : 1 465 emplois soit 16 % des emplois de la CC,
- le plus de commerces : 20 %.



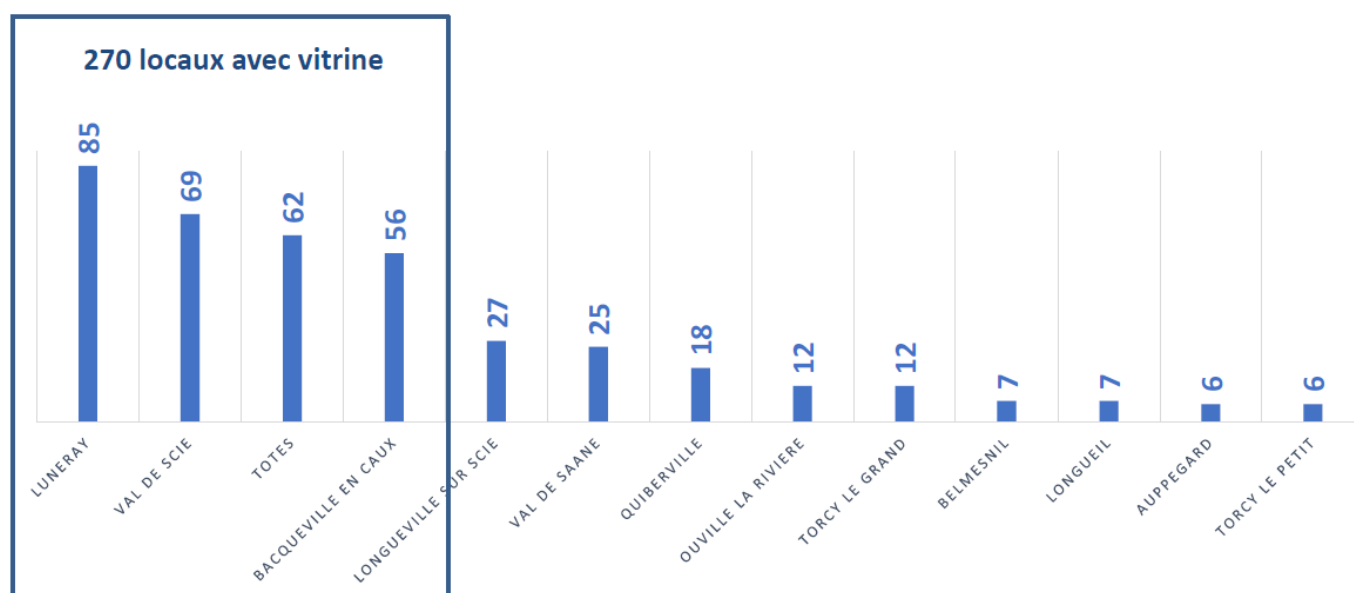
Elle constitue un relais de commerces, de services et d'activités de proximité pour les communes limitrophes. Elle regroupe les commodités et les structures nécessaires au bien-être des populations locales notamment avec la présence d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Elle permet de renforcer entre autres l'accessibilité aux différents niveaux de services et aux emplois.

Malgré tout, cette fonction de relais reste fragile. Le maintien de ses services est essentiel pour éviter que le territoire ne se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle.

ÉTAT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT ET MENACES

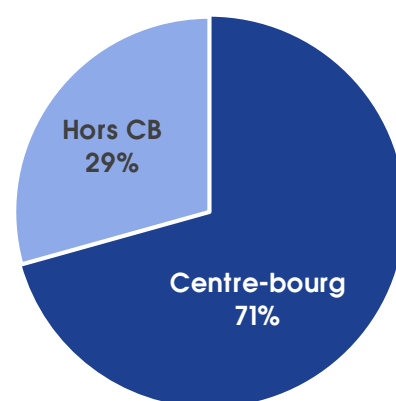
Les locaux avec vitrines

En mai 2022, 472 locaux avec vitrine ont été recensés sur le territoire de la communauté de communes. Un peu plus de la moitié sont localisés sur les 4 communes bénéficiant du programme PVD, dont 85 sur Luneray.



Parmi ces 85 locaux avec vitrine, 59 se situent dans le centre-bourg (soit 69%) et 7 dans la zone commerciale.

ACTIVITÉ COMMERCIALE



	Luneray		Centre-bourg		Hors polarité	
Activité commerciale	75	88%	53	90%	22	85%
Hors activité commerciale	7	8%	4	7%	3	12%
Local vacant	3	4%	2	3%	1	4%
Locaux avec vitrine	85		59	69%	26	31%

La polarité commerciale que constitue le centre-bourg fonctionne très bien et présente une diversité commerciale satisfaisante. Elle compte :

- 53 locaux accueillant une activité commerciale,
- 4 locaux accueillant une activité non commerciale,
- Seulement 2 locaux vacants, soit un taux de vacance faible.

À noter que depuis le recensement réalisé en mai 2022 :

- le local vacant situé au sud de la commune à proximité de la zone d'activité a été repris pour des activités économiques non commerciales,
- le local situé au sud du centre-bourg devrait prochainement accueillir 2 activités : un restaurant et un commerce de détail d'équipement de la maison,
- la boucherie sur la place a fermé.

Cette fermeture impacterait l'attractivité commerciale du centre-bourg. Une partie de la clientèle se reporterait, depuis, sur le centre-bourg de Fontaine-le-Dun. Il apparaît donc nécessaire d'être vigilant sur l'évolution de la vacance et de la diversité commerciale en mettant en place des outils, tels que le droit de préemption, afin d'assurer la pérennité de cette polarité.



Les activités commerciales

	Luneray		Centre-bourg		Hors CB	
Commerce de détail	33	44%	26	49%	7	32%
Alimentaire	15	20%	10	19%	5	23%
Alimentaire généraliste	4	5%	1	2%	3	14%
Alimentaire spécialisé	11	15%	9	17%	2	9%
Non alimentaire	18	24%	16	30%	2	9%
Équipement de la personne	8	11%	8	15%	0	0%
Équipement de la maison	6	8%	4	8%	2	9%
Culture - Loisirs	2	3%	2	4%	0	0%
Hygiène - Beauté - Santé	2	3%	2	4%	0	0%
Divers (commerces spécialisés ou non divers)	0	0%	0	0%	0	0%
Services	25	33%	19	36%	6	27%
Services aux particuliers (coiffure, soin de beauté, etc.)	12	16%	9	17%	3	14%
Autres services (Intérim, auto-école, location, etc.)	13	17%	10	19%	3	14%
Dont services financiers, assurances, immobiliers	10	13%	10	19%	0	0%
Café, hôtel, restaurant (CHR)	8	11%	5	9%	3	14%
Auto-moto	9	12%	3	6%	6	27%
	75		53		22	
	75	100%	53	100%	22	100%

Le **poids du commerce de détail** est significativement supérieur au poids des activités de services aux particuliers. Ce constat est important car le commerce de détail, et plus particulièrement l'offre non alimentaire, constitue le principal « moteur » de l'attractivité commerciale d'un territoire. Près d'une activité commerciale sur quatre est représentée par une activité de commerce de détail **non alimentaire**, ce qui influence positivement l'attractivité commerciale de la commune,

Le secteur café-hôtel-restaurant représente moins d'une activité commerciale sur cinq ce qui limite le potentiel touristique.

Le taux de tertiarisation de l'activité commerciale (assurances, agences immobilières) commence à être élevé à Luneray (13%).

Le secteur auto-moto représente 12% des activités commerciales ce qui est représentatif d'un territoire rural.

<i>Nb de commerces pour 10 000 habitants</i>	Commerce de détail	Alimentaire généraliste	Alimentaire spécialisé ¹	Eqpt à la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
Commune	152,1	18,4	50,7	36,9	27,7	9,2	9,2
CCTC	43,6	4,5	16,1	4,2	11,9	2,9	3,4
France métropolitaine	44,4	4,9	10,8	9	5,8	3,7	5,5

L'offre alimentaire

	Luneray		Centre-bourg		Hors CB	
Alimentaire généraliste	4	27%	1	10%	3	60%
Hypermarché	0	0%	0	0%	0	0%
Supermarché	3	20%	0	0%	3	60%
Hard discount	0	0%	0	0%	0	0%
Supérette - Alimentation générale	1	7%	1	10%	0	0%
Alimentaire spécialisé	11	73%	9	90%	2	40%
Boucherie - charcuterie	4	27%	3	30%	1	20%
Boulangerie - pâtisserie	2	13%	2	20%	0	0%
Primeur	2	13%	2	20%	0	0%
Poissonnerie	1	7%	1	10%	0	0%
Caviste	1	7%	1	10%	0	0%
Alimentaire spécialisé divers	1	7%	0	0%	1	20%
	15		10	67%	5	33%

Luneray dispose d'une offre alimentaire complète² et constitue, au sein de Terroir de Caux, une des 8 polarités de type « intermédiaire » pour une clientèle de proximité et intercommunale. Il apparaît primordial de préserver une telle situation et l'instauration d'un droit de préemption « commercial et artisanal» peut y contribuer.

¹ Sans distributeurs

² Une offre alimentaire complète comprend un hypermarché, supermarché maxidiscompteur et/ou 3 commerces alimentaires de base minimum (boulangerie ou boucherie ou primeur ou alimentation générale/supérette ou « multiservices).



Les activités commerciales sur le territoire intercommunal

À noter **qu'à l'échelle intercommunale**, plusieurs activités commerciales sont très faiblement représentées voire manquantes :

- Les activités de primeurs, seulement 2 ont été recensées dans le centre-bourg de Luneray,
- Absence d'enseignes spécialisées dans les produits alimentaires surgelés,
- Fort développement des activités alimentaires spécialisées dans la vente de produits locaux (en magasins classiques, en magasins de ferme ou en distributeurs automatiques) mais **peu d'implantations en centres-bourgs**,
- Peu de commerce de détail d'équipement de la personne (CC : 16 soit 9.7% ; Luneray : 8 soit 11%), ainsi que de culture et de loisirs (CC : 11 soit 6.7% ; Luneray : 2 soit 3%),
- Excepté pour le secteur alimentaire généraliste, une très faible implantation des enseignes nationales sur le territoire.

Cette faible représentativité des enseignes nationales, et plus particulièrement celle des enseignes de commerces de détail non alimentaire, s'explique par la spécificité rurale du territoire et la présence à proximité du territoire de pôles commerciaux exerçant une très forte attractivité commerciale (Yvetot, Barentin, Rouen, Neufchâtel-en-Bray). Le territoire est probablement confronté à une **forte évasion commerciale pour les achats de biens semi-durables** (habillement) et **durables** (meubles, équipement ménager ou de loisirs).

D'après l'observatoire du commerce, il semble qu'il existe sur Terroir de Caux un potentiel suffisant en termes de population pour créer **un, voire deux points de ventes supplémentaires sur les activités de commerces de détail** suivants³ : matériel médical, optique, horlogerie bijouterie, articles de sport et de loisirs, parfumerie, électroménager et audio vidéo, vêtements, chaussures, et librairie papeterie, journaux.

³ Néanmoins, il est important de préciser qu'en fonction de l'implantation envisagée sur le territoire, il sera tout de même indispensable de réaliser une étude de potentiel commercial complémentaire de manière à bien s'assurer de la viabilité économique du projet.

Les commerçants / artisans du centre-bourg

Les commerçants / artisans du centre-bourg de Luneray ont été interrogés dans le cadre de l'enquête qualitative pour la mise en place de l'observatoire. La cible de l'enquête comprend les commerces de détail, cafés-hôtels-restaurants (CHR) et les principaux services aux particuliers (salons de coiffure, agences de voyage, tatoueurs, salons de beauté, etc.). Elle ne comprend pas les services tertiaires (assurances, intérim, etc.), les activités d'auto-moto et les locaux occupés par des activités non commerciales. 30 commerçants / artisans ont répondu, soit 75 % de la cible, ce qui permet de bénéficier d'un échantillon d'une bonne précision.

Tranche d'âge	Centre-bourg de Luneray	
20-49 ans	12	40%
50-59 ans	11	37%
60 ans et plus	5	17%
Ne souhaite pas le communiquer	2	7%

Un peu plus de la moitié des enquêtés est âgée de plus de 50 ans avec :

- 5 enquêtés sont âgés de plus de 60 ans,
- 50% des enquêtés exploitent leur point de vente depuis plus de 10 ans,
- 12 enquêtés ont déclaré avoir un projet de cession dont :
 - 1 en cours,
 - 5 dans l'année,
 - 2 avant 3 ans
 - 4 dans 3 ans.

L'analyse réalisée dans le cadre de l'observatoire du commerce constate qu'au sein des polarités de la communauté de communes :

- le vieillissement des commerçants et artisans-commerçants est légèrement plus significatif sur la polarité du centre bourg de Luneray,
- le poids des commerçants et artisans-commerçants exploitant leur point de vente depuis plus de 10 ans (50%) est le plus élevé.

Il apparaît donc nécessaire d'anticiper et d'accompagner dans la mesure du possible leur futur départ en retraite et les projets de cession des fonds de commerce, détenus de par les commerçants / artisans « anciens

» qui connaissent très bien la clientèle locale, de manière à assurer la pérennité commerciale du centre-bourg.

Centre-bourg de Luneray

Projet de cession	11	37%
Pas de projet de cession	18	60%

Exploitation du point de vente depuis : Centre-bourg de Luneray

Moins de 3 ans	4	13%
Entre 3 et 10 ans	11	37%
10 ans et plus	15	50%

Parmi les polarités de Terroir de Caux, le centre-bourg de Luneray accueille la part la plus importante de commerçants et artisans commerçants propriétaires des murs de leur commerce.

Centre-bourg de Luneray

Propriétaire	11	37%
Locataire	19	63%

63% des enquêtés sont locataires de leur point de vente et disposent d'un bail de type « 3/6/9 ».

ENJEUX

Les différents constats issus de l'observatoire du commerce nécessitent, lorsque cela est possible, de mettre en place des mesures en faveur du commerce avec le double objectif suivant :

- Veiller à conserver un poids significatif des activités de commerces de détail non alimentaire sur l'offre commerciale et rester vigilant sur la diversité commerciale,
- Maintenir un faible niveau de vacance.

Le droit de préemption « commercial et artisanal » constitue l'une des mesures permettant de maîtriser l'évolution de l'appareil commercial. La définition et la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre-bourg de Luneray, permettra :

- De suivre et accompagner les projets de cession des commerçants, et plus particulièrement les projets de cession des commerçants implantés depuis plus de 10 ans sur la polarité du centre-bourg,
- de permettre à la collectivité d'intervenir en cas de besoin pour garantir la diversité commerciale essentielle au bon fonctionnement commercial du centre-bourg, avec notamment l'objectif d'améliorer la diversité du secteur du commerce de détail non alimentaire,
- de veiller, dans la mesure du possible, à ce que les activités tertiaires n'occupent pas au fil du temps les emplacements marchands « numéro 1 » du centre-bourg.

LE PÉRIMÈTRE RETENU

Le périmètre retenu est celui de la polarité commerciale du centre-bourg de Luneray. Il comprend les rues qui constituent le circuit commercial actuel et qui correspondent au tissu historique présentant un intérêt stratégique pour le développement commercial du centre-bourg. Ce périmètre ne comprend pas l'intégralité des cases commerciales présentes dans la commune. Il se concentre sur les rues comportant un linéaire continu de cases commerciales et disposant encore d'une diversité en termes d'activités.



Récapitulatif des parcelles

Localisation	Références cadastrales *		
Rue de la Porte Rouge	AB613	AB910	AB946
Rue de la République	AB143	AB303	AB774
	AB144	AB339	AB794
	AB145	AB466	AB795
	AB146	AB467	
Chemin des Hortensias	AB1189	AB1197	
Rue des Maronniers	AB802	AB980	AB1003
	AB804	AB1002	AB1005
Rue du Général de Gaulle	AB344	AB484	AB1026
	AB379	AB626	AB1072
	AB405	AB668	AB1109
	AB468	AB669	AB1147
	AB469	AB727	AB1148
	AB470	AB747	AB1203
	AB471	AB748	AB1204
	AB483		
Place René Coty	AB147	AB302	AB810
	AB151	AB420	AB811
	AB153	AB421	AB966
	AB253	AB426	AB1146
	AB254	AB474	AB1188
	AB256	AB475	AB1195
	AB259	AB476	AB1196
	AB301		

* Références cadastrales correspondant au Plan Cadastral Informatisé (PCI) millésime du 1^{er} janvier 2023 :
<https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>

ANNEXES

Chiffres-clés 2022 pour la commune de Luneray, Observatoire du commerce de la CC Terroir de Caux – CCI Rouen Métropole

OBSERVATOIRE COMMERCE CC Terroir de Caux

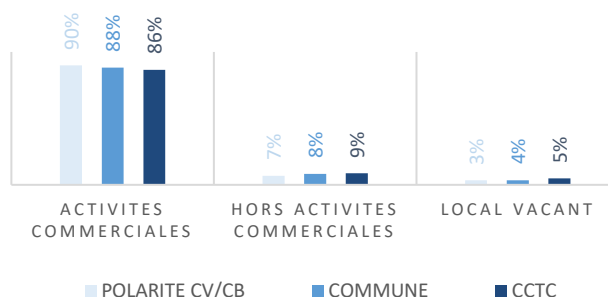
Luneray Chiffres – Clés 2022

Les locaux avec vitrine* en 2022

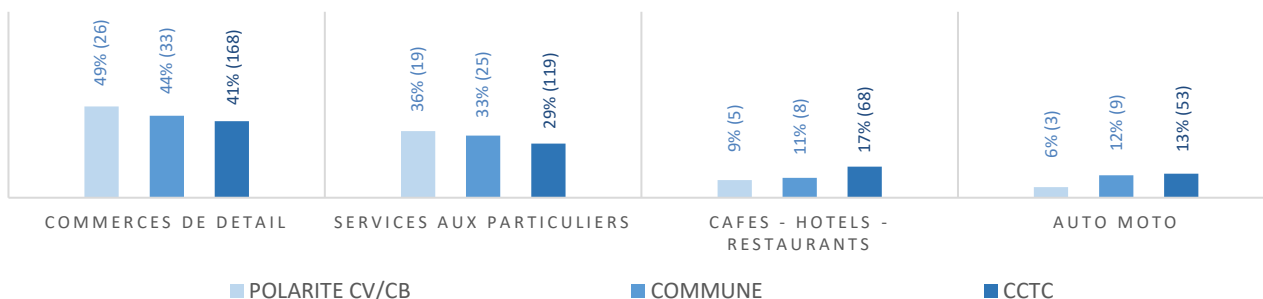


85 locaux avec vitrine* ont été recensés en 2022

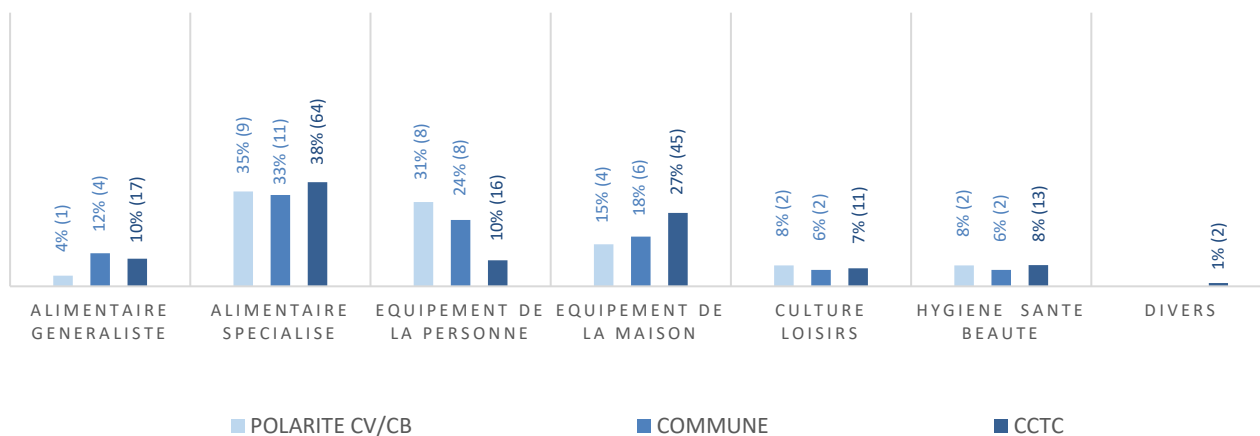
Répartition des locaux avec vitrine :



La répartition des activités commerciales par secteur d'activité en 2022



La répartition du commerce de détail par secteur d'activité en 2022



* Recensement terrain CCI RM de l'ensemble des locaux avec vitrine en rez-de-chaussée accueillant une activité commerciale + locaux avec vitrine vacants ou occupés par activité non commerciale + locaux en zones d'activité occupés par activité commerciale + distributeurs automatiques

Les 5 activités de commerce de détail les plus représentées en 2022

Polarité CB/CV	Commune	CCTC
1. Habillement HFE 23% (6)	1. Habillement HFE 18% (6)	1. Alimentaire spécialisé divers 14% (24)
2. Boucherie Charcuterie 12% (3)	2. Boucherie Charcuterie 12% (4)	2. Boulangerie Pâtisserie 11% (19)
3. Boulangerie Pâtisserie 8% (2)	3. Grande surface alimentaire 9% (3)	3. Habillement HFE 8% (13)
4. Primeur 8% (2)	4. Primeur 8% (2)	4. Boucherie Charcuterie 8% (13)
5. Chaussures HFE 8% (2)	5. Chaussures HFE 8% (2)	5. Grande surface alimentaire 7% (11)

Densité des activités de commerce de détail en 2022

Nb de commerces pour 10 000 habitants	Commerce de détail	Alimentaire généraliste	Alimentaire spécialisé (avec distributeurs)	Eqpt de la personne	Eqpt de la maison	Culture, loisirs, divers	Hygiène, beauté, santé
Commune	152,1	18,4	50,7	36,9	27,7	9,2	9,2
CCTC	43,6	4,5	16,1	4,2	11,9	2,9	3,4
<i>France métropolitaine</i>	44,4	4,9	10,8	9,0	5,8	3,7	5,5

Répartition des commerces de détail par surface de vente en 2022

	Nb commerces de détail (alimentaire et non alimentaire)	< 300 m ² (en %)	Entre 300 et 1 000 m ² (en %)	> 1 000 m ² (en %)
Polarité CV/CB	26	96%	4%	0%
Commune	33	85%	3%	12%
CCTC	168	89%	7%	4%

Indicateur de fragilité des polarités en 2022

	Résultat indicateur fragilité	Polarité	Résultat indicateur fragilité 2022
Polarité qui fonctionne très bien	75 à 100	Lunery polarité centre-ville	86,4
Polarité qui fonctionne bien	51 à 74	Lunery polarité zone commerciale	85,7
Polarité qui présente des signes de fragilités	40 à 50		
Polarité fragilisée	25 à 39		
Polarité très fragilisée	< 25		

Synthèse

Atouts	Points de vigilance	Enjeux spécifiques
- Faible taux de vacance (<i>commune et polarité CV</i>), - Commerce de détail non alimentaire représente un peu plus d'un quart de l'offre commerciale (= <i>attractivité</i>), - Constitue l'une des 4 principales communes du territoire en termes d'offre commerciale, - Polarité de CV qui fonctionne très bien avec une diversité commerciale satisfaisante, - Mise en place d'une zone « bleue » sur la polarité du CV.	- Un taux de tertiarisation commençant à être élevé, - Un local de 900 m² de surface de vente vacant à proximité de la zone d'activité, - Un vieillissement des commerçants plus marqué sur cette commune du territoire, - Près de la moitié des commerçants de la polarité du CV implantés depuis plus de 10 ans, - Signalétique pour indiquer les commerces de la polarité du CV (<i>retour commerçants</i>), - Absence d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux, - Absence d'un périmètre de préemption.	- Maintenir un faible niveau de vacance (<i>commune et polarité CV</i>), - Veiller à conserver un poids significatif des activités de commerces de détail non alimentaire sur l'offre commerciale et rester vigilant sur la diversité commerciale (= <i>droit de préemption</i>), - Veiller dans la mesure du possible à ce que les activités tertiaires n'occupent pas au fil du temps les emplacements marchands numéro 1 du centre-ville (= <i>droit de préemption</i>), - Eviter les changements de destination en habitation sur les principaux linéaires marchands de la polarité du CV (= <i>périmètre de préservation des linéaires commerciaux</i>), - Suivre et accompagner les projets de cession des commerçants, et plus particulièrement les projets de cession des commerçants implantés depuis plus de 10 ans sur la polarité du centre-ville, - Continuer de soutenir logistiquement l'UCA et sensibiliser les commerçants non-adhérents, - Envisager de renforcer/rénover la signalétique à destination des commerces de la polarité du CV, - Inciter les propriétaires à rénover régulièrement les façades d'immeubles du centre-ville, - Inciter les propriétaires à la création d'un accès extérieur pour accéder au(x) logement(s) au-dessus du point de vente sur la polarité du CV - Favoriser les éventuels projets de « fusions de locaux » sur la polarité du CV de manière à augmenter sensiblement les surfaces de vente pour essayer d'attirer des enseignes nationales, et plus particulièrement sur le secteur « équipement de la personne ».

* Recensement terrain CCI RM de l'ensemble des locaux avec vitrine en rez-de-chaussée accueillant une activité commerciale + locaux avec vitrine vacants ou occupés par activité non commerciale + locaux en zones d'activité occupés par activité commerciale + distributeurs automatiques